

Exposé

Einfamilienhaus in Oberndorf

Großzügiges Architektenhaus (317m²) mit Schwimmteich, Feldrandlage u. Wellnessbereich



Objekt-Nr. OM-444006

Einfamilienhaus

Verkauf: **548.500 €**

Ansprechpartner:
Nils Uhtenwoldt

Bahnhofstraße 55a
21787 Oberndorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.136,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	317,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Architektenhaus (317 m²) mit privatem Schwimmteich, Sauna u. viel Platz für die Familie!

Highlights:

- 317 m² Wohnfläche + 80 m² Nutzfläche
- 8 flexibel nutzbare Zimmer (Schlafen, Büro, Gäste)
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin u.

Wintergarten

- 1.136 m² Grundstück
- Feldrandlage, absolut privat
- Natur-Schwimmteich, große Terrasse mit Pergola
- Wellnessbereich mit Sauna
- Photovoltaikanlage (9 kWp) u. Smarthome-System
- Fußbodenheizung, zentrale Lüftung, Alarm u.

Videoüberwachung

Beschreibung:

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus in Oberndorf bietet eine perfekte Verbindung von Komfort, Großzügigkeit und Naturverbundenheit.

Der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin und lichtdurchflutetem Wintergarten bildet das Herzstück des Hauses. Die Küche mit Kochinsel ist ideal für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Acht vielseitige Zimmer bieten Raum für Schlafen, Arbeiten oder Gäste.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Natur-Schwimmteich, große Terrasse mit Pergola und das 1.136 m² große Grundstück schaffen eine private Wohlfühloase.

Technisch ist alles auf höchstem Niveau: Photovoltaik, Smarthome, Fußbodenheizung, zentrale Lüftung, Alarmanlage, Videoüberwachung.

Das Haus ist gepflegt, modern und sofort bezugsbereit

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Ruhig und naturnah in Oberndorf (Landkreis Cuxhaven), direkt am Feldrand.

- Nahe Fluss Oste, Elbe & Nordsee
- Bahnanbindung nach Hamburg & Cuxhaven (2 km)
- Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Kindergarten im Ort

- Ideale Kombination aus Ruhe, Natur & Infrastruktur

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Wintergarten mit Hängemattenv.



Küche mit Insel und Aussentür

Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Balkon OG



Bad mit Wanne und Dusche OG

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und Dusche OG



Gäste WC Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wellnessbereich mit Klimasauna



Eingangshalle mit Galerie

Exposé - Galerie



Galerie Obergeschoss



Balkon im Wintergarten

Exposé - Galerie



Spielzimmer auf dem Spitzboden



Küche und Essbereich

Exposé - Galerie



Eß- und Wohnbereich m. Klavir



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wintergarten

Exposé - Galerie



Freisitz und Pergola



Badedeck

Exposé - Galerie



Freisitz am Schlafzimmer



Westansicht

Exposé - Galerie



Sonnenaufgang



Nordansicht m. 2 Stellplätzen

Exposé - Galerie



Ostblick



BadeEinstieg

Exposé - Galerie



Südblick



Südseite mit Naturschwimmteich

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 02.07.2036 Registrierungsnummer: NI-2026-006493085 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Entfernterhaus
Adresse	Bahnhoftstraße 6/a 21787 Oberndorf
Gebäudeart ¹	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ¹	2003
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,2}	2003
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudefläche (A _G)	303,8 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung ⁴	<input type="checkbox"/> Feststofflüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelebte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 0 Nächstes Fällgebühren des Inspektions:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erfassungswerte – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsvorschläge (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenanhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ENERVAL LG (haftungsbeschränkt)
Umsr. Cmar, Städtlich geg. öffentl. Bauzeichner
Albert-Schweizer-Straße 4
32108 Bad Salzuflen

Unterstützt des Ausstellers

Cmar

Ausstellungsdatum: 03.07.2026

¹ Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls des angegebenen Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG eintragungsfähig
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Nichtanwesenheit des Bauherrn
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Hilfsportal Software AG, Verkehrsraum 0.2.14

Verbrauchsausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: NI-2026-006493085 3

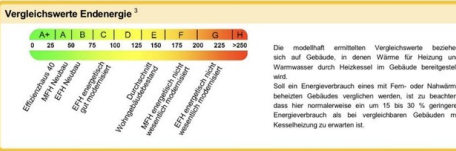


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 45,6 kWh(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Korurfaktor
01.04.2023	31.03.2026		Erdgas E	1,10	36823	18229	18594	1,15
01.04.2023	31.03.2026		Leeranlaufzuschlag	1,10	1800	965	835	1,15

weitere Einträge in Anlage



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls nach korrespondierender Wärmeerzeuger- oder Kühlpumpschleife in kWh
³ EHF: Entfernterhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfsportal Software AG, Verkehrsraum 0.2.14

Verbrauchsausweis

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erläuterungen 5

Angabe Gebäudedetail – Seite 1
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Auslastung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudedetail zu beschreiben, der generell als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe in Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeart“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1
Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten erfüllt Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2
Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baubestimmungen bzw. gebäudebezogener Daten und aller Annahmen von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und Innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2
Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiekoeffizienten auch die sogenannte „Vorwärme“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energieerzeugung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2
Angaben ist hier hinsichtlich der wärmeübertragenden Umfassungsflächen bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitstellung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 60%-EE-Regel – Seite 2
§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 60 Prozent mit erneuerbarem Energie betrieben werden. Die 60%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Fortfalls von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8 oder § 71-1 § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohnheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So kann beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohnheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohnheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserhebung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei überhöhten, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung, Öl- und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erhebung einbezogen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserhebung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3
Der Primärenergieverbrauch ergibt sich aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorteile der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3
Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3
Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Auswertungsart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3
Die Vergleichswerte auf Erdbeleggebieten sind monatlich ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Hilfsprogramm Software AG, Verbrauchsausweis 0.2.14

Verbrauchsausweis

Verbrauchsausweis Berechnung

Erstellt am 03.07.2026 09:59

GEG-Prüfung bestanden

Es wurden ausschließlich die jüngsten 36 zusammenhängenden Monate bis zur jüngsten Abrechnungsperiode am 31.03.2026 berechnet. Ältere Zeiträume wurden nicht übernommen.

Gesamt kWh	Gesamt kWh	Jahresdurchschnitt
36.166 kWh	40.185 kWh	12.044 kWh

Grundlagen

Eingabeart	Zeiträume / Verbrauchsmengen
Brennstoff	Erdgas E / H-Gas (Brennwert/Standard) (kWh)
Zeitraum	01.04.2023 bis 31.03.2026
Monate/Jahre	36 Monate
Umrechnungsfaktor	0,9000 kWh/Hh
Jüngste Abrechnung	31.03.2026

Aufteilung

Abchnitt	Zeitraum	Verbrauch kWh	kWh	Tage
Jahr 1	01.04.2023 – 31.03.2024	14.307 kWh	12.876 kWh	366
Jahr 2	01.04.2024 – 31.03.2025	14.475 kWh	13.027 kWh	365
Jahr 3	01.04.2025 – 31.03.2026	11.403 kWh	10.263 kWh	365

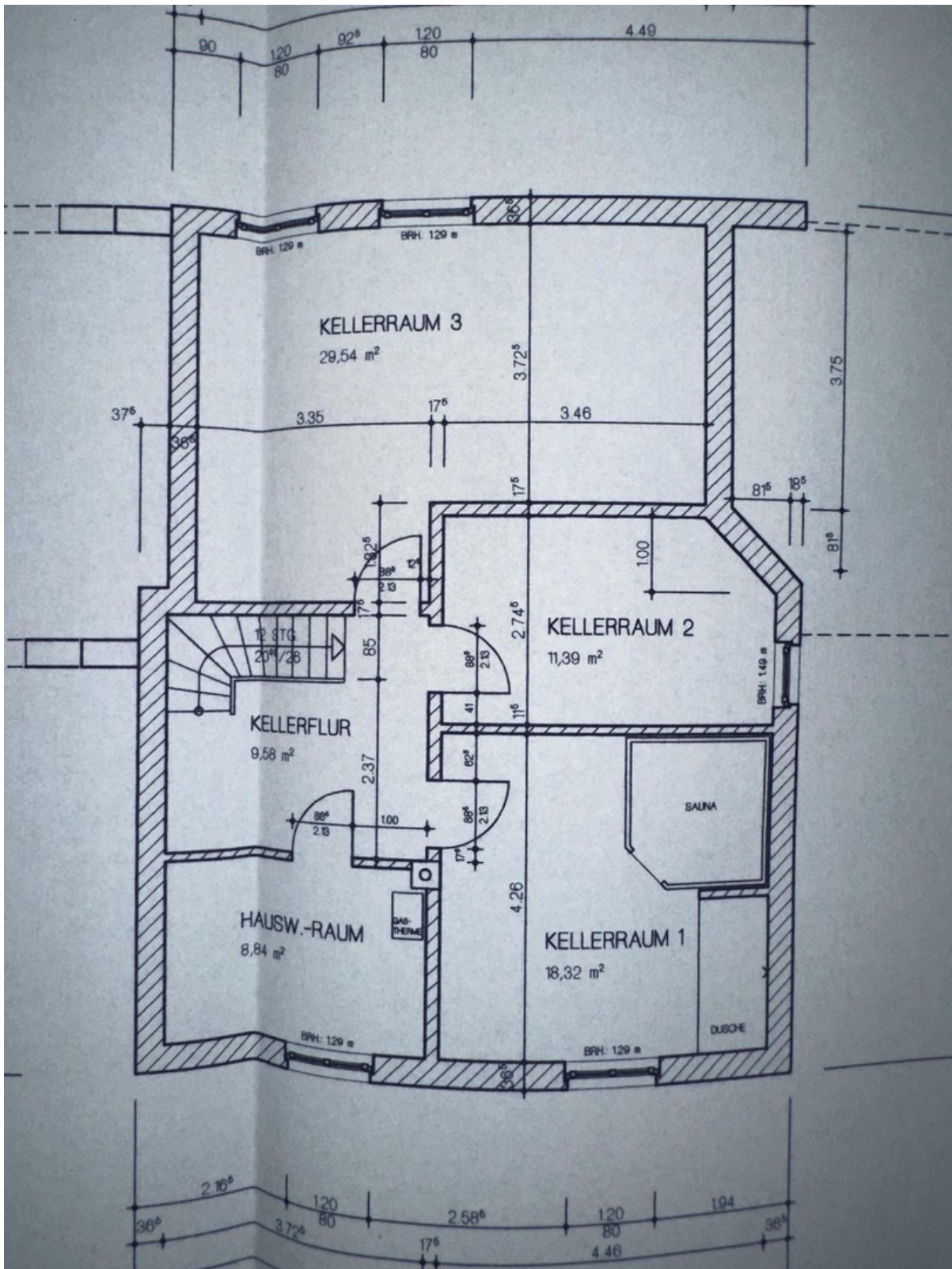
Berücksichtigte Einzelzeiträume

Zeitraum	Tage	Verbrauch kWh	kWh anteilig	Quelle	Notiz
01.01.2023 – 07.04.2024	373	14.581 kWh	13.123 kWh	kWh Brennwert/Hh × H/Hh	
08.04.2024 – 31.03.2025	358	14.201 kWh	12.781 kWh	kWh Brennwert/Hh × H/Hh	
01.04.2025 – 31.03.2026	365	11.403 kWh	10.263 kWh	kWh Brennwert/Hh × H/Hh	

Hinweis: Wenn eine Verbrauchsmenge eingetragen wurde, gilt: Menge × Umrechnungsfaktor = kWh

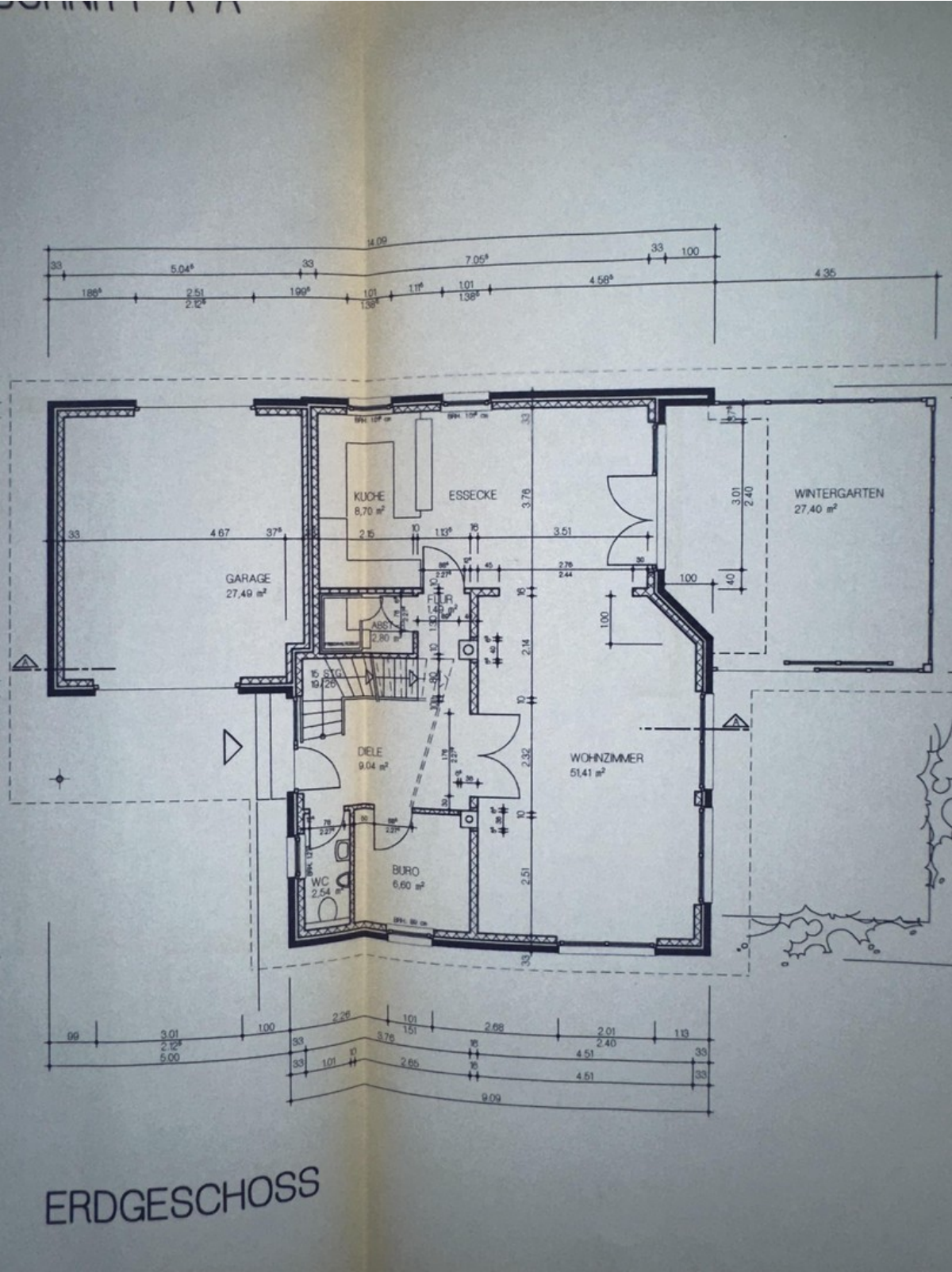
Verbrauchsausweis Berechnung

Exposé - Grundrisse



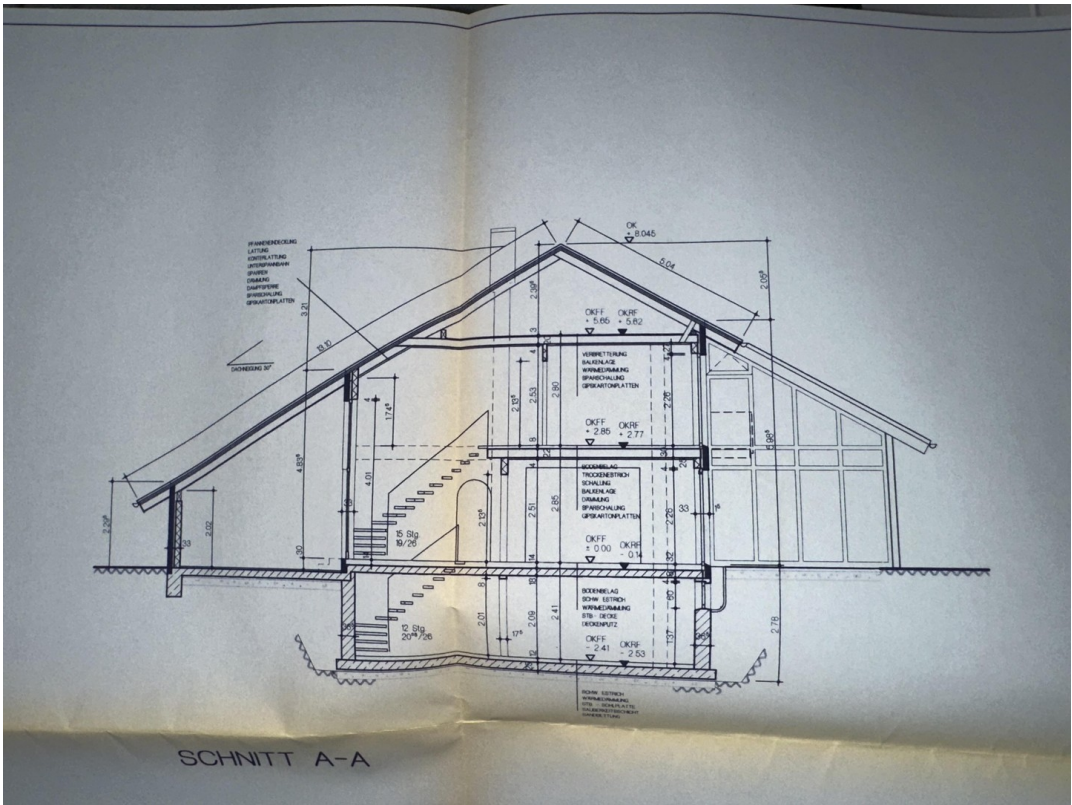
Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Schnitt